

नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियमन)
अधिनियम, १९७६ अंतर्गत शासनाने ताब्यात घेतलेल्या
जमिनीचे वाटप करण्यासंदर्भातील धोरण
सर्व समावेशक आदेश

महाराष्ट्र शासन,
नगर विकास विभाग,

शासन निर्णय क्रमांक : नाजक-१०(२००८)/प्र.क्र. ११९/नाजकधा-१
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
दिनांक : ३ डिसेंबर २००८

- वाचा :** १) शासन निर्णय क्रमांक-युएलसी/१०८३/२५७/का.१५,
गृहनिर्माण व विशेष सहाय्य विभाग, दि.२० फेब्रुवारी १९८४
२) शासन निर्णय क्रमांक-वाटप६२९८/प्र.क्र.१४०/नाजकधा ३
दि.४ ऑक्टोबर १९९९.
३) शासन निर्णय क्रमांक- नाजक १०(२०००)/प्र.क्र.३६/नाजकधा १,
दि.१६ मे २०००
४) शासन निर्णय क्रमांक-नाजक १००७/प्र.क्र.२२२/नाजकधा २,
दि.२३ नोव्हेंबर २००७.

प्रस्तावना :

नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियमन) अधिनियम, १९७६ अंतर्गत संपादित केलेल्या जमिनीचे वाटप करण्याबाबत शासनाने वेळोवेळी शासन निर्णय व परिपत्रकांद्वारे निर्देश दिलेले आहेत. यासंदर्भात शासन निर्णय दि.२३.११.२००७ अन्वये जमीन वाटपासंदर्भात धोरण स्वीकृत केले आहे.

उपरोक्त शासननिर्णयानुसार नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियमन) अधिनियम, १९७६ अंतर्गत शासनाने ताब्यात घेतलेल्या जमिनीपैकी ४००० चौ.मी. पेक्षा मोठ्या आकारमानाच्या जवारी जमिनीची भागणी एम.एम.आर.डी.ए./महानगरपालिका/म्हाडा यासारख्या शासकीय उपक्रमांनी केली असल्यास, अशा जागांचे वाटप या संस्थांना शासन मान्यतेने व शासनाने ठरविलेल्या दराने करण्याबाबत तरतूद आहे. सदर भूखंडांची उक्त शासन अंगीकृत उपक्रमांना आवश्यकता नसल्यास किंवा त्यांना यापूर्वी

पुरेशा प्रमाणात भूखंड वाटप करुनही त्यांनी ते उपयोगात आणलेले असल्यास, असे भूखंड अन्य सहकारी संस्था/विश्वस्थ संस्था यांना विक्री करण्याबाबतच्या प्रस्तावावर विचार करण्याबाबत तसेच सदर जमिन बाजारमूल्यानुसार वितरीत करावयाची असल्यास या विभागाच्या स्तरावर आणि सवलतीच्या दराने वितरीत करावयाची असल्यास मंत्रिमंडळ उपसमितीच्या मान्यतेने करावयाची तरतूद आहे. यातूनच निवासी वापराव्यतिरिक्त इतर वापराच्या आरक्षणाने बाधित भूखंडाखालील क्षेत्र केवळ समुचित प्राधिकरणानेच विकसित करणे आवश्यक असते. अशा आरक्षणाखालील क्षेत्र भूखंडाचे क्षेत्र विचारात न घेता, अशा प्राधिकरणास या विभागाच्या मान्यतेने व विभाग ठरविले त्या दराने वाटप करण्याची कार्यवाही करण्याबाबत तसेच जी आरक्षणे समुचित प्राधिकरणाव्यतिरिक्त जमिनमालक/अन्य संस्था/व्यक्ती विकसित करू शकतात अशा प्रकरणात संबंधित समुचित प्राधिकरणाच्या मान्यतेने सदर जागेवरील आरक्षण, अशा जमिनीची रेडिकनरनुसार चालू बाजारभावाने होणारी किंमत आकारून विकसित करण्यासाठी जमिनधारक/अन्य सार्वजनिक विश्वस्त संस्था/व्यक्ती यांना या विभागाने सदर शासन निर्णयातील तरतूदीनुसार वाटप करण्याबाबतची कार्यवाही करावी, अशी तरतूद आहे. याशिवाय अशा जमिन वाटपाबाबत शासनाने वेळोवेळी आदेश निर्गमित केले असून त्यानुसार कार्यवाही करणे अभिप्रेत आहे.

याचिका क्र.५५/२००४ मध्ये मा.उच्च न्यायालयाच्या नागपूर खंडपिठाव्दारे नाजकधा अधिनियमांतर्गत संपादित केलेल्या जमिनीच्या वाटपाच्या कार्यपद्धतीची चौकशी करण्यासाठी निवृत्त न्यायाधीश श्री.बट्टा यांची एकसदस्यीय समिती गठीत करण्यात आली होती. न्या.बट्टा समितीने केलेल्या शिफारशीनुसार शासनाने ताब्यात घेतलेल्या जमिनीचे वाटप करण्यासाठी सर्व समावेशक मार्गदर्शक तत्वे असलेला शासन निर्णय असण्याच्या दृष्टीकोनातून वर नमूद केलेल्या आदेशातील आवश्यक तरतूदी विचारात घेऊन सर्व शासन आदेशांचे एकत्रिकरण करून पुढीलप्रमाणे सुधारीत एकत्रित आदेश निर्गमित करण्यात येत आहेत.

शासन निर्णय :

१) नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियमन) अधिनियम, १९७६ अंतर्गत शासनाने ताब्यात घेतलेल्या जमीनींचे वाटप शासन निर्णय क्रमांक -नाजक १००७/प्र.क्र.२२२/नाजकधा २, दि.२३.११.२००७ मधील तरतूदीनुसार, ४००० चौ.मी. पेक्षा मोठ्या किंवा कमी आकारमानाच्या निवासी जमीनींची मागणी एम.एम.आर.डी.ए./महानगरपालिका/म्हाडा यासारख्या शासकीय उपक्रमांनी केली असल्यास, अशा जागांचे वाटप या संस्थांना शासन मान्यतेने व शासनाने ठरविलेल्या दराने करण्यात येईल. अशा भूखंडाची यादी संबंधित सक्षम प्राधिका-यांनी तयार करून संबंधित सार्वजनिक उपक्रमांना या जागेच्या आवश्यकतेबाबत विचारणा करावी.

२) वर नमूद केलेल्या भूखंडांची उक्त शासन अंगीकृत उपक्रमांना आवश्यकता नसल्यास किंवा त्यांना यापूर्वी पुरेशा प्रमाणात भूखंड वाटप करूनही त्यांनी ते उपयोगात आणलेले नसल्यास, असे भूखंड अन्य सहकारी संस्था/विश्वस्थ संस्था यांना विक्री करण्याबाबतचा प्रस्ताव संबंधित सक्षम प्राधिका-यांनी प्रशासकीय विभाग म्हणून नगर विकास विभागास सादर करावा आणि अशा प्रस्तावावर नगर विकास विभागाद्वारे कार्यवाही करण्यात येईल. अशा संस्थांना सवलतीच्या दराने मूल्यांकन आकारून मंत्रिमंडळ उप समितीच्या मान्यतेने किंवा प्रचलित बाजारमूल्य आकारून या विभागाच्या मान्यतेने करण्यात येईल.

३) निवासी वापराव्यतीरिक्त विकास योजनेतील विविध आरक्षणाने बाधित भूखंडांचे क्षेत्रफळ विचारात न घेता, जी आरक्षणे केवळ समुचित प्राधिकरणानेच विकसित करणे आवश्यक आहे, अशा आरक्षणाखालील क्षेत्र त्या प्राधिकरणास शासन मान्यतेने व शासन ठरविल त्या दराने वाटप करण्याची कार्यवाही या विभागामार्फत करण्यात येईल.

४) जी आरक्षणे समुचित प्राधिकरणाव्यतिरिक्त अन्य संस्था/व्यक्ती विकसित करू शकतात अशा प्रकरणात संबंधित समुचित प्राधिकरणाच्या मान्यतेने अशा आरक्षणाने बाधित जमिनीची रेडिरेकनरनुसार चालू बाजारभावाने होणारी किंमत आकारून विकसित करण्यासाठी जमिनधारक/अन्य सार्वजनिक विश्वस्त संस्था/व्यक्ती यांना वाटप करण्याची कार्यवाही नगर विकास विभागाद्वारे करण्यात येईल. अशा जमिनी सवलतीच्या दराने द्यावयाच्या झाल्यास असे प्रस्ताव, यासाठी स्थापन केलेल्या मंत्रिमंडळ उपसमितीच्या विचारार्थ सादर करण्यात येतील. नाजकधा कायद्यांतर्गत यापूर्वी गठीत केलेल्या मंत्रिमंडळ उप समितीची रचना व कार्यकक्षा कायम राहिल.

५) एम.एम.आर.डी.ए./महानगरपालिका/म्हाडा यासारख्या शासकीय उपक्रमाने त्यांना वाटप केलेल्या जागेचा वापर विहित मुदतीत करणे आवश्यक असून सदर जमिनीचा वापर विहित मुदतीत केला नाही आणि सदर जागेची आवश्यकता अन्य सार्वजनिक उपक्रमास/सहकारी/सार्वजनिक विश्वस्त संस्थेस असल्याची मागणी प्राप्त झाल्यास सदरचे वाटप रद्द करण्यात येऊन अशा अन्य सार्वजनिक उपक्रमास/सहकारी/सार्वजनिक विश्वस्त संस्थेस या जागेचे वाटप शासनाच्या प्रचलित धोरणानुसार करण्यात येईल. अशाप्रकारे फेरवाटप करण्यात आल्यानंतर यापूर्वी वाटप करण्यात आलेल्या सार्वजनिक उपक्रमास या जागेवर कोणताही हक्क सांगता येणार नाही. असे भूखंड सहकारी गृहनिर्माण संस्था/ट्रस्ट/शासनाला योग्य वाटतील अशा संस्थांना सवलतीच्या दराने मूल्यांकन आकारून मंत्रिमंडळ उपसमितीच्या मान्यतेने किंवा प्रचलीत बाजारमूल्य आकारून या विभागाच्या मान्यतेने करण्यात येईल.

६) शासकीय/निमशासकीय उपक्रम वगळता वर नमूद केलेल्या प्रकरणातील जमिनीचे वाटप करताना महसूल व वन विभागाच्या शासन निर्णय क्रमांक एलसीएस-०६०६/प्र.क्र.५४/ज-१, दि.२५.५.२००७ मध्ये नमूद केलेल्या कार्यप्रणालीचा अवलंब करण्यात येईल. व सदर कार्यपद्धती अवलंबण्यासाठी पुढील कार्यप्रणालीनुसार कार्यवाही करण्यात येईल.

अ) वाटपासाठी प्राप्त झालेल्या प्रस्तावाची छाननी करण्यासाठी संबंधित जिल्हाधिकारी यांच्या अध्यक्षतेखाली ' जिल्हा तांत्रिक समिती ' गठीत करण्यात येत आहे. सदर समितीमध्ये आयुक्त, महानगरपालिका, मुख्याधिकारी म्हाडा, महानगर प्राधिकरणाचे प्रतिनिधी, कार्यकारी अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम विभाग, उपसंचालक नगररचना, तसेच जागेची मागणी केलेल्या संस्थेचे अकाउंट तपासून ती संस्था वित्तीयदृष्ट्या वर्धनक्षम आहे किंवा कसे, याबाबतची तपासणी करण्यासाठी वित्त विभागाच्या वित्त व लेखा सेवेतील वर्ग-१ च्या अधिकार्यांचा समावेश करण्यात येत असून या समितीचे सदस्य सचिव म्हणून संबंधित नागरी समुहातील अपर / उप जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी हे राहतील. सदर समितीने वाटपासाठी प्राप्त झालेल्या प्रस्तावांची छाननी तातडीने करून सुस्पष्ट शिफारशीसह सविस्तर अहवाल सक्षम प्राधिकार्यांमार्फत शासनाला सादर करावा.

ब) जिल्हा तांत्रिक समितीसमोर ठेवण्यात येणाऱ्या प्रस्तावाची छाननी करताना प्रामुख्याने निवासी वाटपा व्यतिरिक्त इतर कारणासाठी करावयाची असल्यास मागणी करणारी संस्था ही नोंदणीकृत झालेली असावी, व ज्या कामासाठी जमिनीची मागणी केलेली आहे त्या क्षेत्रामध्ये संस्थेस अनुभव असावा. तसेच संस्थेस वाटप पात्र जागेचा विनियोग करण्यासाठी पुरेशी वित्तीय तरतूद असणे आवश्यक आहे. संस्थेच्या आर्थिक सक्षमतेबाबत जिल्हा तांत्रिक समितीचे सदस्य (वित्त व लेखा संवर्गातील अधिकारी) प्रमाणित करणे आवश्यक राहिल. जिल्हा तांत्रिक समितीने प्रस्तावाची छाननी केल्यानंतर अभिप्रायासह सर्व प्रस्ताव नगर विकास विभागास सादर करावे. विभागाने सर्व प्रस्तावांची छाननी करावी व मागणी केलेली जमिन महसूल विभागाच्या धोरणानुसार होणारी कब्जेहक्काची सवलतीची रक्कम

आकारुन करावयाचें असल्यास त्यासाठी शासन आदेश दि.२३.११.२००७ मध्ये नमुद केलेल्या मंत्रीमंडळ उपसमितीची मान्यता घेणे आवश्यक राहिल. तसेच रेडिरेकनरनुसार बाजारमूल्य आकारुन जमिन द्यावयाची झाल्यास नगरविकास विभागाच्या स्तरावर निर्णय घेऊन वितरीत करता येईल. मात्र वाणिज्यिक व औद्योगिक प्रयोजनासाठी जमिनीची मागणी झाल्यास जमिनीचा जाहिर लिलाव करण्यात येईल. लिलावातील उच्चतम मागणी दराने केलेल्या संस्थेस/घटकास/कंपनीस वितरीत करण्यात येईल.

क) निवासी प्रयोजनासाठी सहकारी गृहनिर्माण संस्था/ट्रस्ट यांना जमिनीचे वाटप करतांना असे वाटप महसूल व वन विभागाच्या शासन निर्णय क्रमांक एलसीएस-०६०६/ प्र.क्र.५४/ज-१, दि.२५.५.२००७ मधील अटी व शर्तीच्या अधीन राहून करण्यात यावे. सदर आदेशातील तरतुदीनुसार आवश्यक त्या कागदपत्रांची पूर्तता संबंधित जिल्हाधिकारी यांनी प्रस्ताव सादर करण्यापूर्वी करण्याची दक्षता घ्यावी.

७) वाटप करण्यात आलेल्या सर्व प्रकारच्या जमिनीसाठी नोंदवही ठेवण्यात यावी व ठराविक कालावधीनंतर ज्या प्रयोजनासाठी वाटप करण्यात आले, त्याच प्रयोजनासाठी तिचा वापर होतो किंवा कसे, अन्य अटी व शर्तीचा भंग झालेला आहे किंवा कसे, हे जिल्हाधिकारी यांनी पहावे व त्याबाबतचा अहवाल शासनास सादर करावा. तसेच या वाटपाची व त्यामधील माहितीमध्ये अटी व शर्तीची नोंद अधिकार लेख्यात घेण्याची कार्यवाही करण्यात यावी.

८) नाजकधा अंतर्गत प्राप्त झालेल्या जमिन वाटपाबाबत सर्वसाधारण कार्यपद्धतीचा अवलंब करण्यात येत असला तरीही मागणी प्रस्तावाबाबत निर्णय घेण्याचा शासनाचा अधिकार अंतीम राहिल.

९) सदरचा शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या वेबसाईटवर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संगणक संकेतांक क्र. २००८१२०३११३०२५०० प्रसा आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नांवाने.

(सुरेश काकाणी)

(सुरेश काकाणी)

उप सचिव, महाराष्ट्र शासन.

प्रति,

- १) राज्यपालांचे सचिव,
- २) मुख्यमंत्री यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई ३२
- ३) मंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव,
- ४) मंत्री (वित्त) यांचे खाजगी सचिव.
- ५) मंत्री, (उद्योग) यांचे खाजगी सचिव,
- ६) राज्यमंत्री (नाजकधा) यांचे खाजगी सचिव,
- ७) मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई ३२,
- ८) प्रधान सचिव, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई ३२.
- ९) प्रधान सचिव, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई ३२,
- १०) मुख्यमंत्र्यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई ३२
- ११) प्रधान सचिव, वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई ३२,
- १२) प्रधान सचिव, नगरविकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई ३२.
- १३) विभागीय आयुक्त, कोकण, पुणे, नाशिक, नागपूर.
- १४) महानगरपालिका आयुक्त, बृहन्मुंबई/पुणे/ठाणे/उल्हासनगर/नागपूर/
मिरा-भाईंदर/कल्याण-डोंबिवली/भिवंडी/नाशिक/कोल्हापूर/सोलापूर/
सांगली-मिरज-कूपवाड महानगरपालिका,
- १५) जिल्हाधिकारी, मुंबई/मुंबई उपनगरजिल्हा/ठाणे/नाशिक/पुणे/नागपूर/ सोलापूर/
कोल्हापूर/सांगली.
- १६) अतिरिक्त जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी, मुंबई/पुणे/नागपूर/नाशिक/ठाणे.
- १७) उपजिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी, उल्हासनगर/सोलापूर/कोल्हापूर/सांगली.
- १८) मुख्याधिकारी, नगरपरिषद अंबरनाथ/बदलापूर/वसई-विरार/कामठी/तळेगाव-दाभाडे.
- १९) नगर विकास विभागातील सर्व सह सचिव/उप सचिव/अवर सचिव/कक्षाधिकारी,
- २०) माहिती व जनसंपर्क महासंचालनालय यांना व्यापक प्रसिध्दी देण्याच्या विनंतीसह.
- २१) सर्व मंत्रालयीन विभाग,
- २२) निवडनस्ती/नाजकधा-१, नगरविकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई ३२.